

Oslostudiet

Analyse av markedet for kontorbygg

i Oslo, Asker og Bærum

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2001



www.eiendomsspar.no

2000: NEDGANG I AREALLEDIGHETEN, MANGEL PÅ AREALER SENTRUM/VEST

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at ca. 330.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 10% eller 37.000 m² fra ifjor. Dette gir en ledighet i overkant av 4% av den totale massen av kontorbygg. Ledigheten viser nedgang i sentrum og i vestre soner.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2001 vil være ca. 235.000 m², på samme nivå som år 2000. Som følge av noe redusert sysselsetting, forventes etterspørselen i år 2001 å minske marginalt sammenlignet med 2000. Sentrum/Vest blir det nesten ikke tilført nye arealer slik at det gjennom år 2001 må påregnes fortsatt arealmangel i disse områdene, mens ledigheten forventes å øke i de ytre soner. Fra år 2002 og utover forventes ferdigstillelsen å øke ytterligere, hvilket kombinert med utflytting fra Sentrum innebærer sannsynlighet for generelt økt ledighet.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2001 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2000. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske del-områder. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

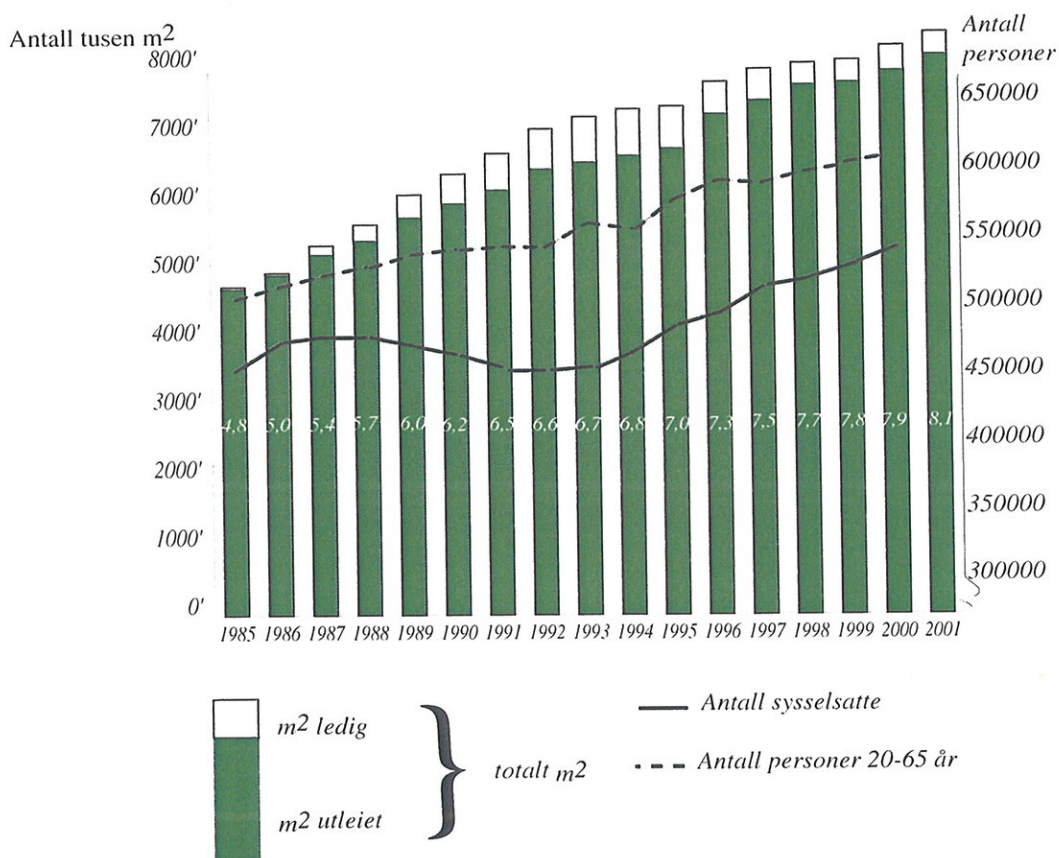
1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2000 til februar 2001.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med ca. 120 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

I figuren nedenfor er vist utviklingen av eiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 67% fra 4,8 mill. m² til 8,0 mill. m² over 16-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 17% i samme periode (fra 453.000 til 531.000), og antall personer mellom 20-65 år med 19%.

Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus

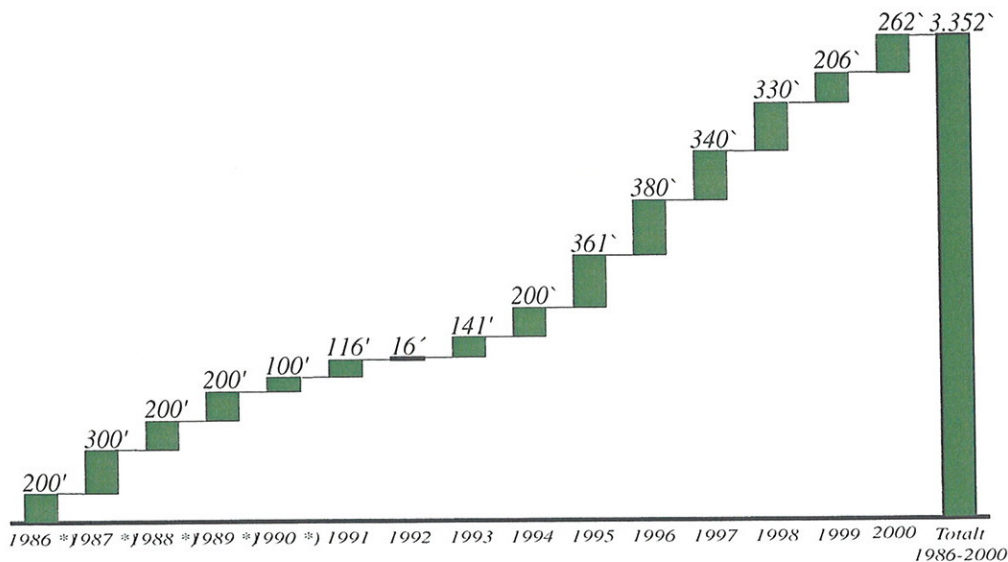


Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,5 mill. m² i 1999. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 331.000 m².

Høy arealabsorpsjon i 2000

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2000.

Arealabsorpsjon 1986-2000 (1.000 m²)



* = Anslåtte tall

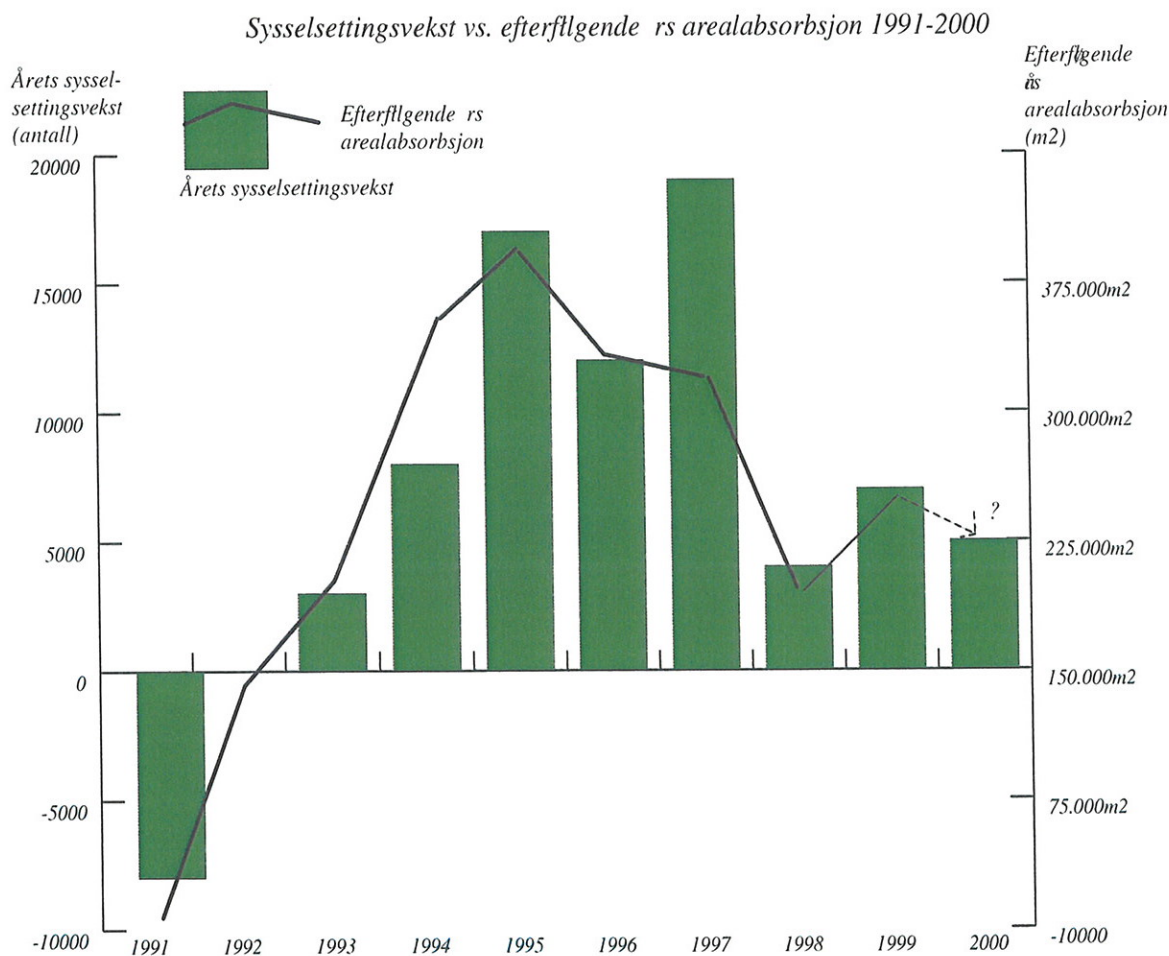
Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 2001 = $3.352.000\text{m}^2 / 16 = 209.500\text{m}^2$

Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon med et nivå i overkant av 200.000 m² pr. år. Dette skyldtes dels vekst i sysselsettingen og del vridning mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning). I lavkonjunkturårene 1990 til 1993 falt absorpsjonen kraftig, til et nivå på i snitt ca. 100.000 m² pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting.

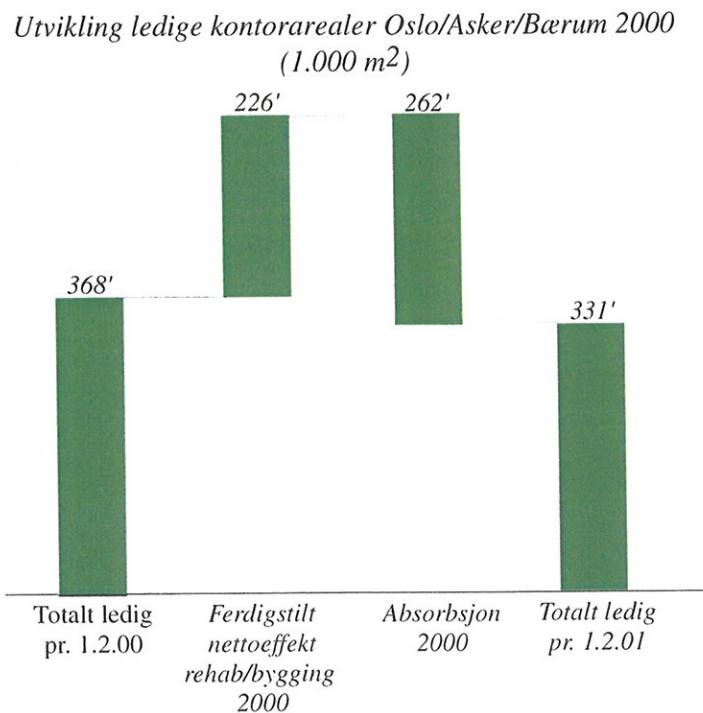
Økt arealabsorbsjon i 2000

I 2000 økte arealabsorbsjonen fra 206.000 m² til 262.000 m². Dette skyldes hovedsakelig økning i sysselsettingsvekst i 1999 som i 2000 ga seg utslag i økt efterspørsel. I 1999 økte sysselsettingen med 7000 arbeidsplasser, nær en dobling fra 1998. Sysselsettingsveksten var imidlertid betydelig lavere enn i perioden 1995-1997, hvor snittøkningen var hele 16.000 arbeidsplasser pr. år. Som figuren nedenfor viser er det god korrelasjon mellom sysselsettingsvekst og det påfølgende års arealabsorbsjon.



Reduksjon i ledigheten, til vel 4% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2000 og 1.2.2001 er vist på figuren nedenfor.



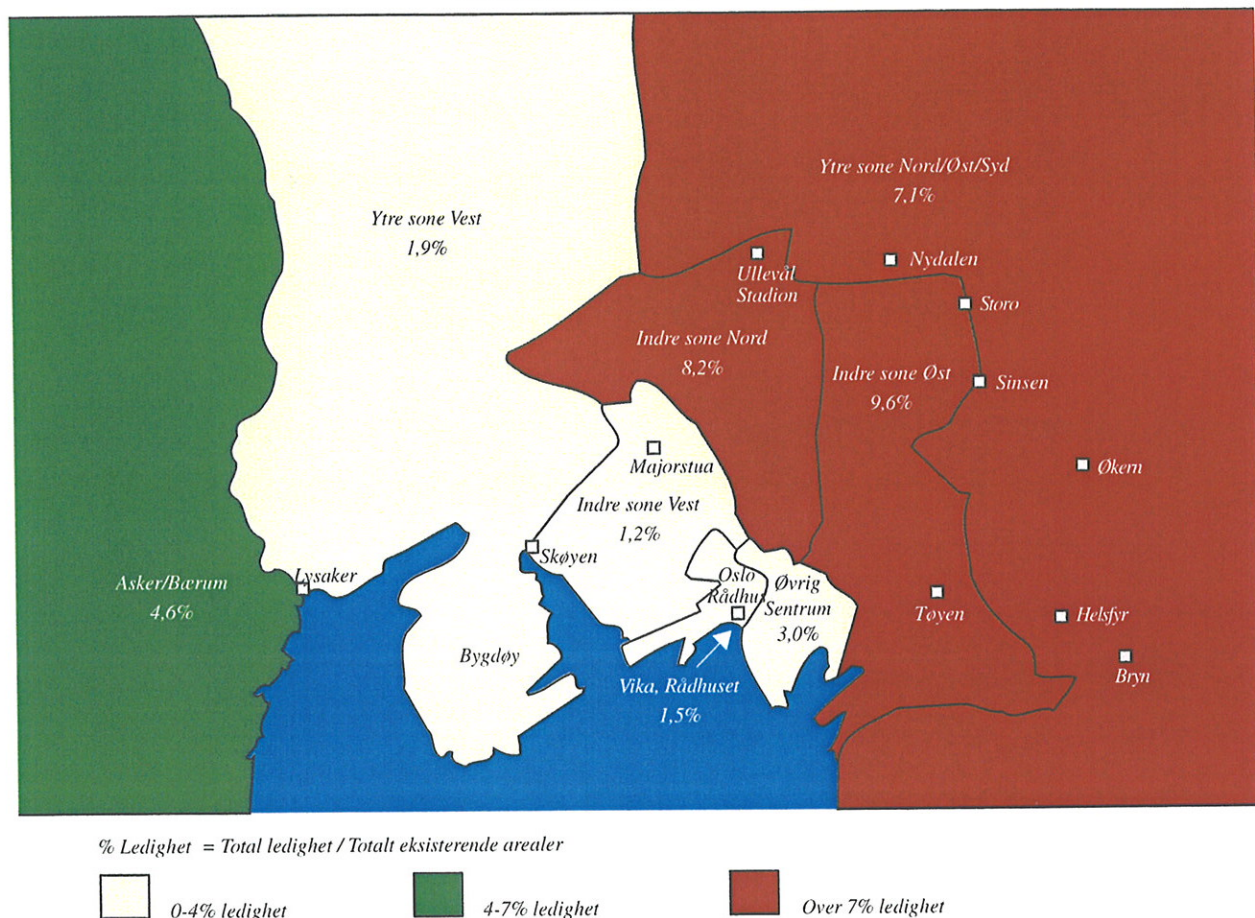
Ledigheten primo 2000 var 368.000 m². I løpet av 2000 ble ytterligere 226.000 m² i form av nybygg- og rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. En absorpsjon i løpet av 2000 på 262.000 m², medførte at ledigheten ble redusert og utgjør primo 2001 331.000 m² (- 10%). Dette tilsvarer vel 4% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 108.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er på samme nivå som fjoråret. Totalt står således nå en halv million m² næringslokaler ledig i regionen.

Nedgang i ledigheten i sentrum/vest

Eiendomsspar har delt Oslo, Asker og Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

Oversikt over total ledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2001
(% ledighet av sonens totale masse)

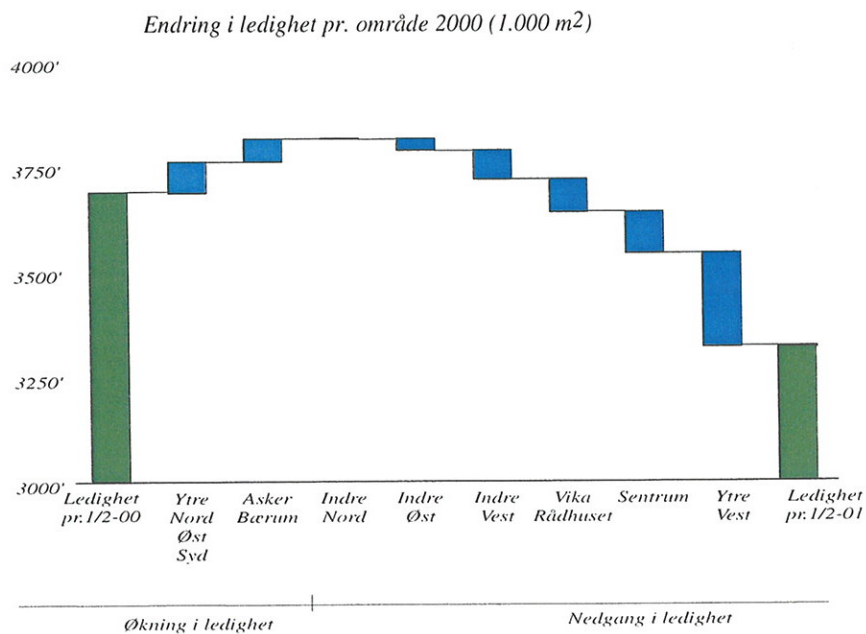


Figuren viser at det primo 2001 var 1,2% ledighet i Indre sone Vest, 1,5% ledighet i Vika/Rådhuset og 1,9% ledighet Ytre sone Vest hvilket reelt sett betyr at det var mangel på arealer.

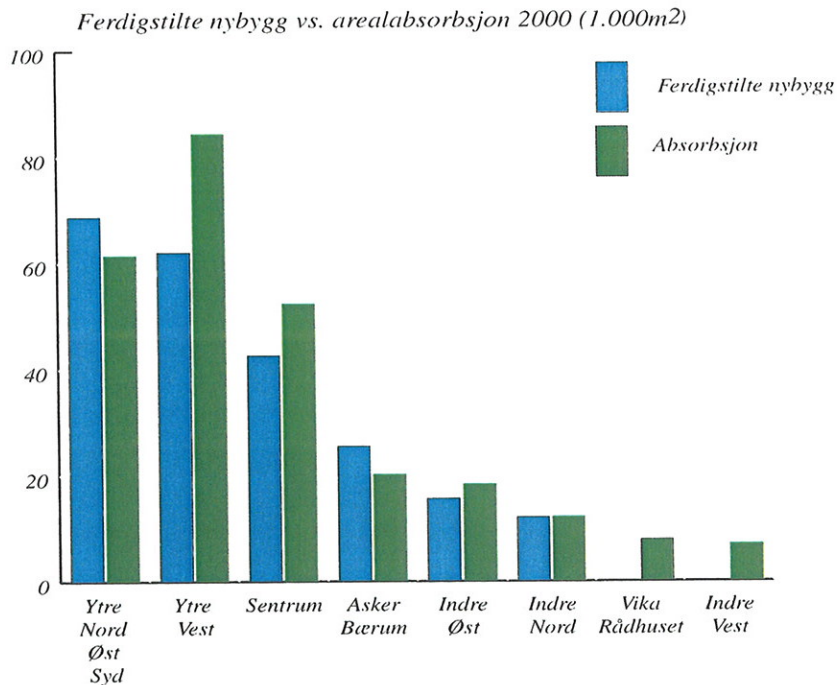
Markedet i Sentrum hadde 3,0% ledighet og var således også i svak arealmangel.

I Asker/Bærum var det et visst overskudd på arealer med 4,6%. I Ytre Nord/Øst/Syd var det klart overskudd på arealer med 7,1% ledighet. Høyest ledighet var det i Indre sone Øst (9,6%) og Indre sone Nord (8,2%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2000. Som det fremgår fant det sted ledighetsøkning i Ytre Nord/Øst/Syd (+7.500 m²) samt Asker/Bærum (+5.400m²), mens sone Ytre Vest (-22.000 m²), Sentrum (-9.800 m²) og Vika/Rådhuset (-7.800 m²) viste ytterligere redusert ledighet.



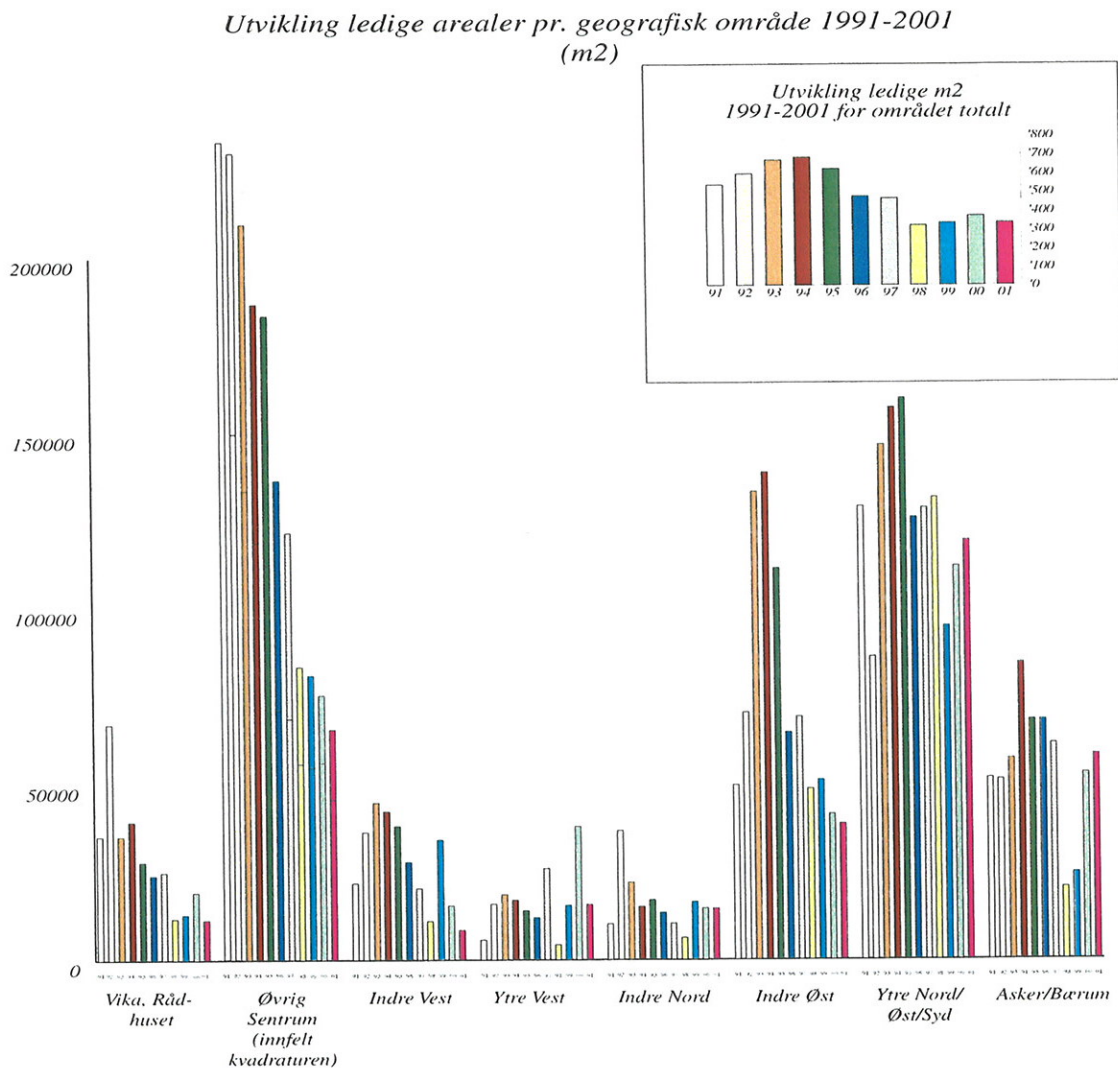
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2000.



Som det fremgår av figuren ble Ytre Nord/Øst/Syd, Ytre Vest og Sentrum tilført den største mengde nybygg og absorpsjonen i disse soner var også høy.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2001 i de forskjellige soner.

Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.



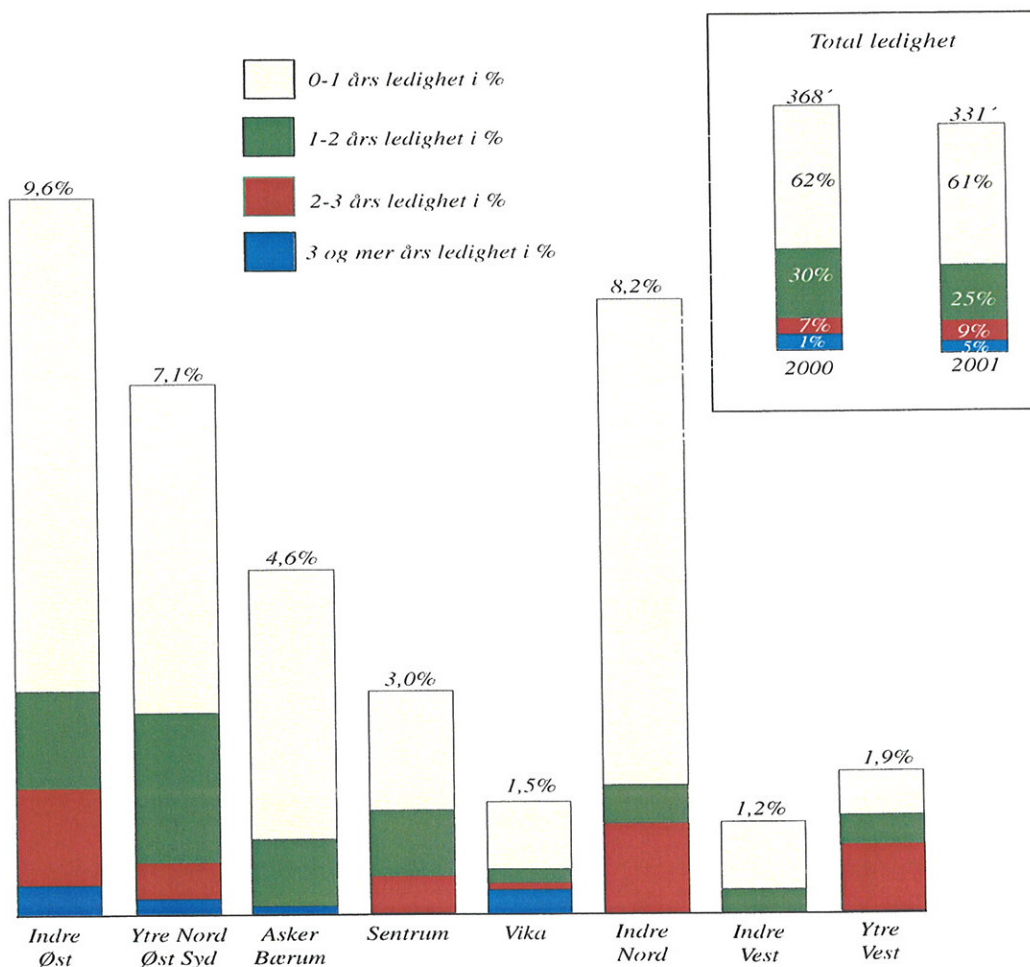
Figuren viser at ledigheten gjennom hele perioden har vært lav i området Vika/Rådhuset, Indre og Ytre sone Vest og Indre sone Nord. Øvrig Sentrum har vist en jevn nedgang i ledigheten i perioden, særlig i kvadraturen, mens Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd generelt har hatt høyere ledighet.

Redusert ledighet også av langtidsledige arealer.

129.000 m² ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en reduksjon på 8%. Ledigheten av kurante lokaler (mindre enn ett års ledighet) redusert med 12% til 202.000 m². Den totale ledigheten er som nevnt på 331.000 m².

Som hovedfiguren viser, er det fremdeles klart størst relativ ledighet og langtidsledighet i Indre Sone Øst. De vestlige soner har så godt som ingen langtidsledighet.

Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område
(% ledighet av sonenes totale masse)



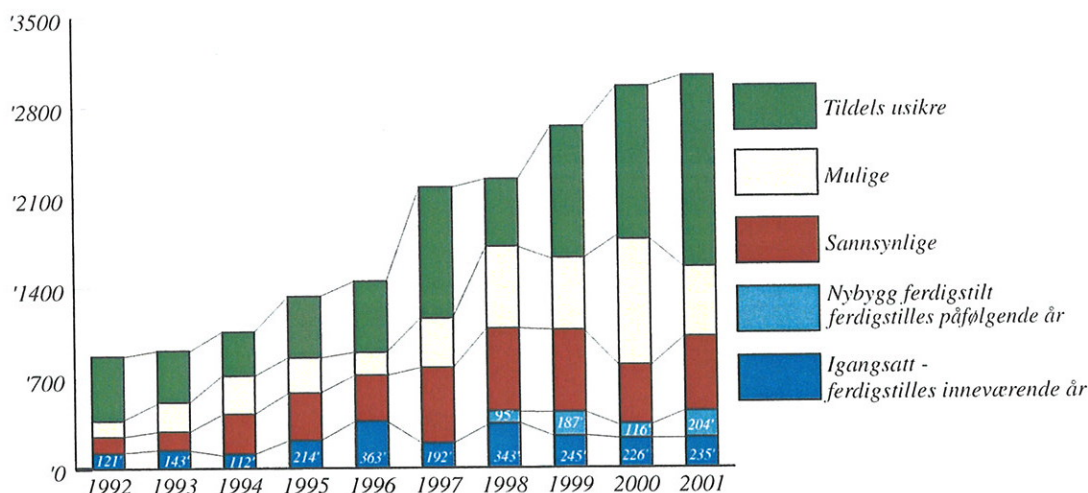
NEDGANG I LEDIGHETEN I 2001, MEN ANTATT OVERPRODUKSJON GJØR ØKT LEDIGHET FRA ÅR 2002 SANNSYNLIG

Fremdeles økning i antall nybyggingsprosjekter

Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fem hovedkategorier:

Igangsatte nybygg:	Igang satt og ferdigstilt innenfor 1-2 år.
Sannsynlige prosjekter:	Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år
Mulige prosjekter:	Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år
Tildels usikre prosjekter:	Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
For hukommelsen:	Regnes ikke sannsynlig at blir gjennomført innenfor 5 år

Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år
(1.000 m² pr. 01.01)



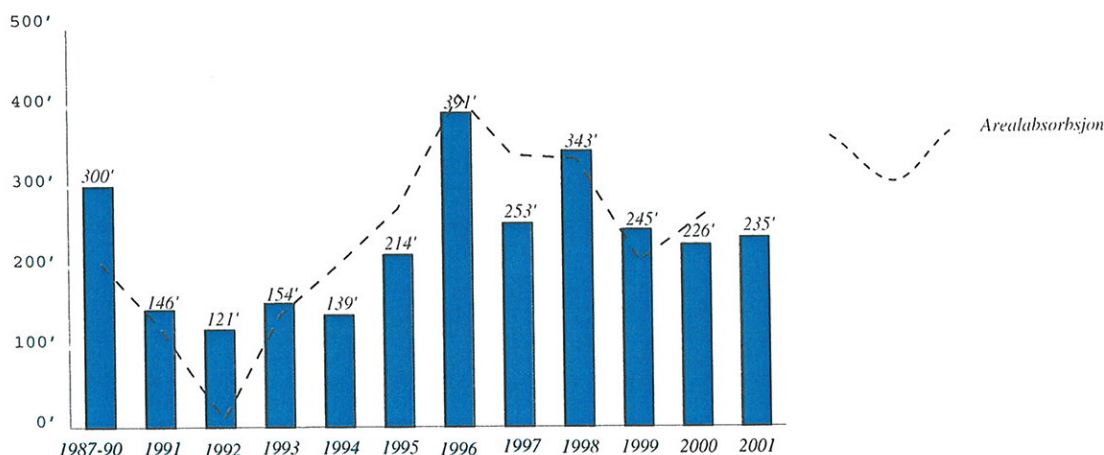
Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren under, og viser at prosjekttilfanget har vært konstant økende fra 1992 til 2000. Det totale prosjektpotensialet er igjen økt og utgjør nå 3,1 millioner m². Figuren ovenfor viser at den største økningen fra 2000 til 2001 har funnet sted for sannsynlige prosjekter.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2001 er på samme nivå som fjoråret med 235.000 m². Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i det påfølgende år er imidlertid nesten doblet fra 116.000 m² til 204.000 m².

Ingen stor økning i ledigheten i 2001

Antall bygg som blir ferdigstilt i år 2001 er altså på nivå med fjoråret og utgjør 235.000 m². Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inklusive rehabilitering) fra 1987 til og med 2001.

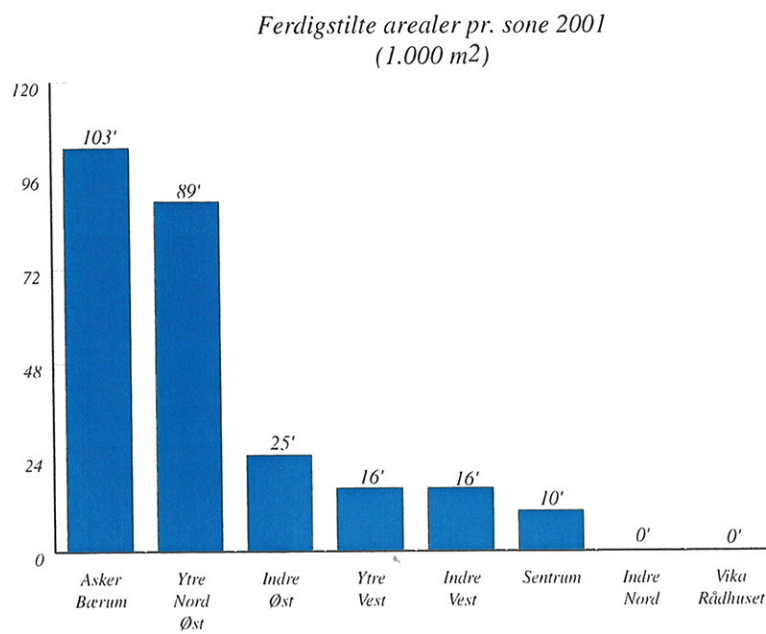
*Ferdigstilte arealer og absorpsjon 1987-2000
(1.000 m²)*



Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 1999. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. I perioden 1994-1998 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til 4%.

Markedsabsorpsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorpsjonen og ledigheten sank til vel 4%. I år 2001 forventes til tross for redusert vekst i antall arbeidsplasser i 2000 ingen større økning i ledigheten. De geografiske forskjellene vil imidlertid være betydelige.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2001 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det særlig Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som vil få meget stor tilvekst av arealer i 2001, mens tilveksten i de øvrige soner vil være liten eller ingen. I disse soner må således forventes fortsatt lav ledighet. I de ytre soner, særlig i Ytre Nord/Syd/Øst, vil ledigheten derimot sannsynligvis øke ytterligere.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som er igangsatt for ferdigstilling i 2001/2002.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2001:

Fornebu, Kvartal 1, Telenor Eiendom.....	35.000
Lensmannslia 48, KLP.....	23.000
Gullhaug Torg 4, Avantor	20.000
Tjernsmyt, Trinn I, Investra	20.000
Sørkedalsveien 6, NCC Eeg Henriksen.....	16.000
Lilleakerveien 2, Bygg 4+5, Eiendomsspar.....	12.600
Økernveien 94, Økernveien 94 AS	11.000
Fornebu, IT Fornebu	10.000
Diverse mindre prosjekter	87.000
Totalt	234.600

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2002:

Fornebu, Kvartal 2, Telenor Eiendom.....	35.000
Fornebu, Kvartal 3, Telenor Eiendom.....	35.000
Fornebu, Kvartal 4, Telenor Eiendom.....	35.000
Forskningsveien 2, Pecunia	24.000
Lilleakerveien 6, Trinn I, Mustad.....	24.000
Akersbakken 27.....	14.000
Grefsen Stasjonsområde, OBOS Forr.bygg	13.000
Nedre Skøyen vei 26, Fram	11.200
Diverse mindre prosjekter	12.800
Totalt	204.000

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2002-2005

Som det fremgår av figuren på side 9, er prosjektpotensialet i 4 års perioden 2002-2005 marginalt øket fra ifjor, og utgjør nå vel tre millioner kvadratmeter. Dette til tross for at tidligere næringsprosjekter, omfattende minst 200.000 m², nå er under omregulering til bolig, særlig i østre soner.

Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av samtlige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4 års perioden 2002 til 2005, utgjør dette totalt 1.180.000 m², samme nivå som ifjor. De største prosjektene er gjengitt i tabellene nedenfor.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehallen, statsbygde skoler, Universitetsbibliotek etc., er ikke medtatt).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2002-2005

Østensjøveien 51, Entra.....	47.000	Norges Varemesse, Veidekke	10.000
Fornebu, Terminalbygget	30.000	Diverse mindre prosjekter	<u>339.450</u>
Bjørsvika, Rom	27.000	Totalt.....	<u>575.450</u>
Nydalsporten, Linstow	25.000		
Brynseng/Brynsaléen, Trinn2, Pecunia ..	20.000		
Sannergaten 2-4, Furuholmen	18.000		
Hoffsveien 10, Eiendomsspar.....	17.000		
Strømsveien 108, NCC Eeg.....	15.000		
Sognsveien 90, Inntauingstomten.....	14.000		
Enquistgården, Bunde Bygg.....	13.000		

Mulige prosjekter 2002-2005

Fornebu.....	66.000	Tjernsmyr, Trinn III, Investra.....	15.800
Fornebu, IT senter	50.000	Tjernsmyr, Trinn II, Investra	15.500
Drammensveien 154, Veidekke.....	45.000	Økernveien 145-147, Bygg 3+4, Veidekke	15.000
Alnabru, Rom	30.000	Pustutveien 18, Bjørndalen Eiendom	15.000
Strømsveien 124 og 128, Møller	28.000	Grenseveien 92, Entra	13.000
Alna Nord, Aspelin Ramm, NSB	20.000	Østensjøveien 32-34, Bryn Eiendom.....	12.500
Lørenveien 64, Gjensidige NOR	20.000	Holmenjordet.....	12.000
Strømsveien 102, Ibsen Eiendom	20.000	Ulvenveien 65, Tekstilindustri.....	11.000
Etterstadkroken 9, NCC Eeg	18.000	Vøyenenga, Veidekke	10.000
Nils Hansens vei 4, Den norske Zinkfab ..	18.000	Øvrige prosjekter	<u>90.050</u>
KJørbo 3, Norsk Hydro	17.000	Totalt.....	<u>541.850</u>

Tildels usikre prosjekter 2002-2005

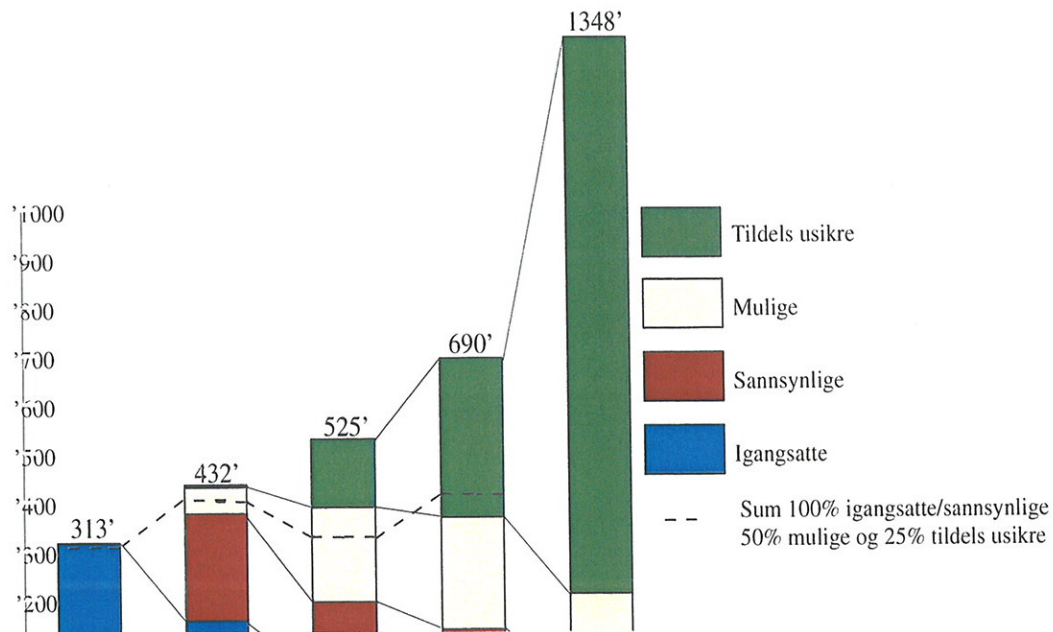
Bjørsvika, Rom	150.000	Karihaugveien 89, Eiendomsspar.....	25.000
Fornebu-utbygging, IT Fornebu	130.000	Elveveien 75-85, Olav Thon	25.000
Østre Aker vei 100, Rom.....	100.000	Lilleakerveien 4	25.000
Sandakerveien 116-118, Avantor.....	65.000	Sandviksveien 182-184, Olav Thon	25.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro.....	55.000	Drammensveien 60, Entra	20.000
Alna Nord, Aspelin Ramm	50.000	Enebakkveien 154, Møller Bil Eiendom ..	20.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	50.000	Grenseveien 50, Malin AS	20.000
Havnajordet, Avantor	48.000	Grorudveien 73, Valter Jensen.....	20.000
Seiludsgaten/Fossveien, Statsbygg.....	40.000	Øvrige prosjekter	<u>497.340</u>
Lakkegaten/Vahlsgate, Oslo Kommune ...	32.000	Totalt.....	<u>1.482.340</u>
Schweigaards gate , Rom	30.000		
Brubakkveien 16.....	30.000		
Pilestredet Park, Statsbygg	25.000		

Risiko for økt ledighet

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er imidlertid til enhver tid avhengig av den økonomiske utvikling og offentlig behandlingstid. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall kvadratmeter som faktisk vil bli ferdigstilt i 2001 (235.000 m^2) ca. 25% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. Den viktigste grunnen til reduksjonen er tidsforskyvninger som følge av offentlig behandlingstid og omregulering til bolig. Prosjekter forventet ferdigstilt i 2002 er tilsvarende redusert med vel 15% og utgjør nå 402.000 m^2 .

Som det fremgår estimerer vi betydelig økt ferdigstillelse av arealer, særlig i år 2002 og 2003. Det er således sannsynlig med økt arealledighet fra dette tidspunkt. Til tross for at mesteparten av arealtilveksten vil finne sted i ytre soner, vil også sentrum bli påvirket. Bare Telenor, Hydro, If og Shell utgjør en utflytting fra sentrum til ytre soner på nær 150.000 m^2 , eller 6% av sentrums totale areale.

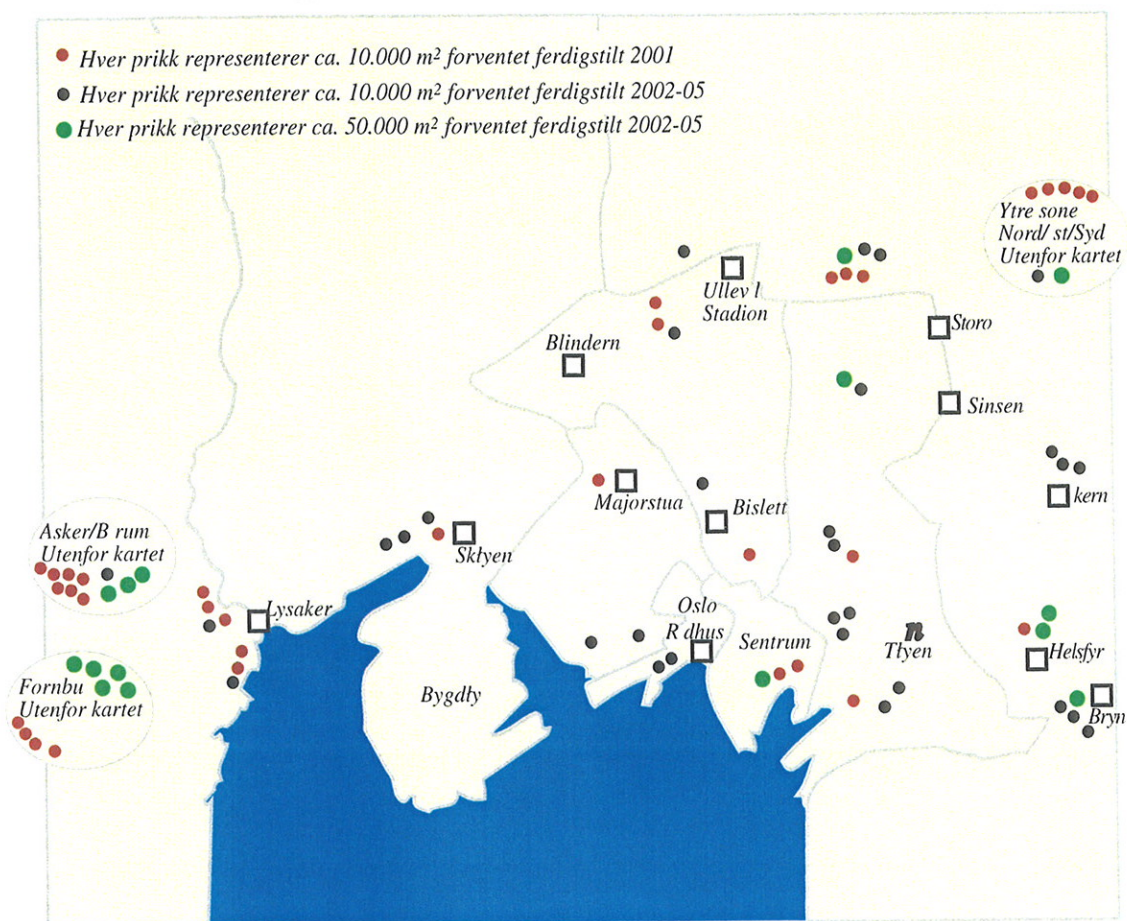
Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2002-2006
(1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den forventede tilvekst i 2001 og i perioden 2001-05. Som nevnt vil den største tilveksten i 2001 vil komme i sonene Asker/Bærum (103.000 m²), Ytre Nord/Øst/Syd (89.000m²) og Indre Øst (25.000 m²).

Den største tilveksten i perioden 2002-05 ventes i Ytre Nord/Øst/Syd (580.000 m²) og Asker/Bærum (267.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2002-2005



K o n k l u s j o n e r

- ◆ **Arealledigheten utgjør i overkant av 4% av den totale massen. Dette er en nedgang på 37.000 m² fra i fjor (-10%).**
- ◆ **Klar mangel på arealer Sentrum/Vest, med en ledighet mellom 1% og 3%.**
- ◆ **Fremdeles betydelig overskudd på arealer i østlige og nordlige soner.**
- ◆ **2001 forventes preget av fortsatt arealmangel Sentrum/Vest og en viss økning i ledigheten i ytre soner.**
- ◆ **Fra 2002/2003 vil ferdigstillelsen øke betydelig med sannsynlighet for generelt økende arealledighet.**